



NORD-TROMS OG SENJA TINGRETT

DOM

Avsagt: 30.06.2023 i Nord-Troms og Senja tingrett,
Saksnr.: 22-173782TVI-TNTS/TTRM
Dommer: Tingrettsdommer Knut Rye-Holmboe
Saken gjelder: Krav om prisavslag etter avhendingsloven

Cristiane Palaretti Bernardo
Marius Teigen

Advokat Thorbjørn Riise Haagensen
Advokat Thorbjørn Riise Haagensen

mot

Anticimex Forsikring Ab Norsk Avdeling
Av Utenlandsk Foretak
Øystein Berg
Hanne Kristin Johansen

Advokat Ketil Krohn Venås
Advokat Ketil Krohn Venås
Advokat Ketil Krohn Venås

DOM

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter kjøp av boligeiendom.

Framstilling av saken

Boligen i Karl Hallsveg 2 a i Tromsø ble oppført tidlig på 80-tallet og ble gitt brukstillatelse i juni 1983. Eiendommen er beskrevet som en vertikaldelt tomannsbolig. Byggherre fra 80-tallet bebor den andre del av tomannsboligen i dag.

De saksøkte, Berg og Johansen, startet salgsarbeid med boligen høsten 2021. De hadde bebodd eiendommen i om lag to og et halvt år. I egenerklæringsskjema signert 4. oktober 2021 var det opplyst at selger var kjent med fuktmerker i nederste plan i kjeller. De krysset nei for kunnskap om skjevheter eller setningsskader i boligen.

Det fremkom videre av skjemaet:

«Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10.»

Det var også krysset av for at de ønsket å tegne en eierskifteforsikring.

Det ble innhentet en tilstandsrapport på boligen som var vedlagt salgsmaterialet. Rapporten var utarbeidet av Stian Hansen etter befaring av eiendommen den 14. januar 2022. Denne beskriver boligens ulike elementers tilstandsgrad.

Fra rapportens generelle del gjengis:

«Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt. Dokumentasjonskrav: Rapporten gjøres ut fra den visuelle observasjonen på stedet og eventuell annen relevant forevist informasjon fra hjemmelshaver.

*TG 0 og TG 1 Ingen, mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)
TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)*

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.»

For rom under terreng ble det satt TG 2 hvor det fremkom det av rapporten:

«Det registreres sprekker på vegg, eksempelvis i bod, som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Ytterligere undersøkelser anbefales. Etasjen har vegger under bakkenivå som stedvis er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er observert. Det er utskillingsprodukter (salter, korreksjon, etc.) som indikerer fuktighet som vurderes sannsynlig å ha sin årsak i svekket drencsystem. Kan også for eksempel skyldes kapillært oppsug. Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i synlige symptomer på fukt er registrert.»

Videre ble det satt TG 3 for overflater himling under terreng med følgende merknad:

«Fuktskjolder påvist i himling ved kjeller hvor avløprør går igjennom himling, som viser behov for at tiltak iverksettes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000»

For dreneringen ble det satt TG 2 med slik merknad:

«Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, men er vurdert å være fra bygningens opprinnelige byggeår. Alder samt symptomer på utilsiktet fuktighet tilsier at forventet gjenværende brukstid er kort/utløpt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om Rom under terreng. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men på bakgrunn av at det påvises fuktproblemer bør det påregnes utbedringer/utskiftninger.»

Dører og vinduer var gitt TG 2 og det fremkom at disse var av eldre dato.

I salgsoppgaven fremkom det at boligen ble lagt ut med en prisantydning på 4 590 000 kroner. Av særlig betydning for sakens tvistepunkter gjengis fra salgsoppgaven:

«Rom under terreng - kjeller: Kjelleren ligger delvis under terreng. Gulvflater med støpt gulv mot grunn. Veggflater med trepanel og lettklinkerblokker /murkonstruksjon som er stedvis pusset. Himling med trepanel. Profilerte innerdører. TG2: Det registreres sprekker på vegg, eksempelvis i bod, som kan tyde på setninger

eller jordtrykk. Ytterligere undersøkelser anbefales. Etasjen har vegger under bakkenivå som stedvis er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. TG3: Fuktskjolder påvist i himling ved kjeller hvor avløpsrør går igjennom himling, som viser behov for at tiltak iverksettes.

Grunnmur, fundamenter og drenering: Alder fra byggeår. Grunnmur i lettklinkerblokker. Drenering fra byggeår. Det hefter en usikkerhet om takvann er ledet i eget lukket avløpssystem og at det fungerer tilfredsstillende. Vortepapp mangler stedvis/er skadet. Det er utskillingsprodukter (salter, korreksjon, etc.) som indikerer fuktighet som vurderes sannsynlig å ha sin årsak i svekket drencsystem. TG2: drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. TG2: Det registreres sprekker på grunnmur ved sørlig side samt fra kjeller. Grunnmuren har symptomer på mulige skjevsetninger i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer/ytterdører: Hvitmalt profilert entrédør med 2-lags glass. Balkongdører med 3-lags glass fra 1982. Vinduer i 3-lags glass fra 1982. TG2: Balkongdør ved kjøkken bærer preg av slitasje og elde, samt har fuktskader. Ytterdør og balkongdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Vinduer er av eldre dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer og balkongdører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger: Utgang fra kjøkken til sørvendt balkong på 2 m². Balkongen er belagt med impregnert treverk og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Utgang fra stue til vestvendt balkong på 14 m². Balkongen er belagt med impregnert treverk og har rekkverk av trekonstruksjoner. TG2: Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Det forelå ikke direkte forskriftskrav ved byggeåret mtp. rekkverkshøyde, men det var lokale byggeregler som erfaringsvis krevde en rekkverkshøyde på 0,9 meter. Deformasjon i drager/ nedbøyning. Underdimensjonert. Gjelder balkong ved stue.»

Marius Teigen var på visning av eiendommen medio januar 2022, og fra selger deltok Berg. Partene ble etter dette enige om avtale om salg av eiendommen for en kjøpesum på 4 500 000 kroner og med avtalt overtakelse den 1. mars 2022. I avtalen fremkom det at selgers mangelsansvar reguleres etter bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Overtakelsen ble gjennomført som avtalt den 1. mars 2022.

Den 19. mars 2022 sendte Teigen sms til Berg med slik ordlyd:

«Hei. Kan du ringe meg. Jeg har fått en sinnsyk vannlekkasje i kjelleren. Har du noen tips til pumpa eller hva man skal gjøre?»

Saksøkerne rekvirerte takstmann via eget forsikringsselskap og det ble utarbeidet skaderapport som konkluderte med at årsak til skaden var store nedbørsmengder i perioden hvor en vannpumpe i boligen ikke tok unna vannmengdene. Kjelleren ble fylt med vann som saksøkerne selv klarte å ta unna.

Saksøkerne engasjerte advokat for bistand som sendte en formell reklamasjon i brev av 29. april 2022. Fra reklamasjonen gjengis:

«Som Teigen tidligere har gjort dere oppmerksom på ble det omlag en uke etter overtakelse påvist en stor vannlekkasje i boligens kjeller. Det fremstår som klart at vannlekkasjen ikke kan ha noen annen årsak enn at boligen er utstyrt med vannpumpe som ikke er i stand til å ta unna mengden vann som trenger inn. Som følge av dette har store mengder vann trengt inn i rommet hvor vannpumpen er plassert og kjelleren ble fylt med vann.

Det ble verken opplyst om vannpumpe-anlegget eller dets funksjon i salgsoppgaven med tilhørende egenerklæringsskjema og tilstandsrapport. Under visning eller ved overtakelse gjorde heller ikke megler kjøperen oppmerksom på vannpumpe-anlegget som befinner seg inni en luke i kjelleren. Teigen er selv ikke fagperson – han kan dermed ikke med sikkerhet uttale seg om vannpumpe-anlegget. Teigen er imidlertid av den klare oppfatning at ordningen med vannpumpe ikke er vanlig i bolighus. Teigen har også hatt takstmann fra forsikringsselskap til å se på skaden, uten at det er gitt nærmere uttalelser. Takstmann fra forsikringsselskapet trekker imidlertid frem at «Store mengder vann kom inn i brønn rom. Eksisterende pumpe klarte ikke å ta unna. Kjeller ble fylt med vann.»

På bakgrunn av det ovennevnte må det legges til grunn at eiendommen har en mangel som følge av manglende opplysninger som selgeren måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.»

Saksøkte ved Berg svarte i mail den 6. mai 2022:

«Kjøper så brønn og pumpen på visning, sammen med innvendig stoppekran, disse er plassert i samme rom. Kjøper sender meg en sms 19.3 .22, om vann i kjelleren, der han spør om tips til pumpa. Nevner ikke noe om at han er overrasket, eller ikke vet om pumpen. Jeg ringer han opp rett etter. Den dagen var det varslet ekstrem nedbør i Tromsø. Kjøper ble opplyst om pumpen og dens funksjon, og dette har ikke vært problem hverken for oss eller forrige eier. Men, som nevnt var det ekstremt mye nedbør den, og de dagene rundt den 19.3.22»

Saksøkerne engasjerte takstingeniør Oddvar Skjærstein, som utarbeidet en reklamasjonsrapport knyttet til lekkasjen. Fra rapporten som forelå 6. juni 2022 gjengis:

«RESULTATER AV VÅRE UNDERSØKELSER:

Vurdering av om det medfører en verdiforringelse av boligen at den er utstyrt med brønn/vannpumpe.

Slik dreneringen er tilordnet er ikke forholdene vist hverken i prospekt eller informasjon fra megler når boligen ble bestemt kjøpt. Selger skal ikke ha vært til stede ved visning.

Vi mener den underkommunisering som her har skjedd til kjøper på hvordan drenering er tilordnet, ville hatt en stor betydning for både interessen og kjøpet av boligen.

For kjøper i dette tilfelle er vedkommende på reise ca. 6 mnd. i året. Og ved da å ha en bolig med brønn og pumpe for å håndtere drenevann vil tvinge frem en tilsynsansvarlig for boligen i den tiden han er på reise, så ja, dette er helt klart et verdiforringende element.

Er mulig å utbedre boligen slik at det ikke er nødvendig med vannpumpe.

Ut ifra beliggenhet vil det være mulig å senke dreneringen fra boligen og etablere ny avrenning frem til kommunalt anlegg. Kjøper har allerede sett og snakket med nabo vest for eiendommen om dette. Ved å lage en grøft på overside av nabo og koble seg til et vann- og avløpssystem lengre ned kan dette være en løsning.

Dette betinger at hele dagens dreneringsrør senkes til minst 20 cm under byggets laveste gulv, og at det tillates fra naboer å etablere en ny grøft på eiendommene til disse.»

Usikkerhet knyttet til boligens drenering

Som vist i de forrige punktene har det allerede vært vanninntrenging til tross for både pumpe og etablert EPS system. Av denne grunn er vi usikker på om det er etablert noen form for velfungerende drenering, eller om avbøtende tiltak utført med brønn/pumpe og EPS system er noe kjøper må kunne stole på at virker i fortsettelsen.»

Saksøkerne innhentet etter dette et tilbud den 27. juni 2022 på utbedring av dreneringen rundt bolig samt etablering av overvannsrør med tilkobling til kum i Karl Halls veg. Det var forbehold om at drenering kunne graves maskin og at det ikke var medtatt kostnader fjerning av fjell. Samlet kost ble anslått til 225 975 kroner inklusive merverdiavgift.

De saksøkte koblet på eierskifteforsikringen og ble i den videre dialog bistått fra Anticimex, og de hadde en påfølgende dialog gjennom 2022. I hovedsak av denne ble anførselene fra saksøker utvidet til å omfatte flere forhold som ble gjennomgått i søksmålsvarsel av 24. oktober 2022 fra advokat Haagensen. I tillegg til dreneringen var det reklamert på punktert vindu på loft som ikke var utskiftet, vindu spikret fast med plank,

mangler ved rekkverk på balkong og manglende fundamentering under tilbygg terrasse/inngang til boligen.

Kravene ble avslått ved Anticimex brev av 24. november 2022 etter at de hadde rekvirert egen takstrappport fra takstingeniør Tore Haugen. Fra rapporten gjengis i hovedpunkt:

«Når det gjelder drenering er ikke pumpe for drenevang/grunnvang nevnt i prospektet. Vi mener at en slik pumpe ikke er en vanlig løsning i en enebolig, men monteres der det er behov. Det er ikke påvist noen sammenheng mellom svikt på drenering og at det kom inn vann i kjelleren den 22.03.2022. Det er skrevet i tilstandsrapport at drenering har tilstandsgrad 2. Dette betyr at vedlikehold må forventes. (se definisjon i tilstandsrapport).

Når det gjelder vindu er disse omtalt i tilstandsrapport og gitt en tilstandsgrad. Det ikke sagt direkte at vinduer fra byggeår må forventes å bli skiftet ut i løpet av kort tid. Vinduer har en forventet levetid på ca. 35 år.

Pumpen eller rommet som pumpen er montert i er ikke med på tegninger eller nevnt i prospektet. Drenering er nevnt flere steder i prospekt. På side 8 er det beskrevet "svakket dreneangsystem". Denne opplysningen er hentet fra tilstandsrapport som følger prospektet. Her har drenering fått tilstandsgrad 2.

Konklusjon

Vi mener at det første tiltaket som må gjøres er å sørge for at pumpen fungerer. Det andre er å montere takavløp med utkast til terreng. Vi anbefaler også lokal planering slik at det blir fall fra grunnmur. I tillegg anbefaler vi at dreneledning spyles. Dette er vanlig vedlikehold.»

Saksøkerne inngav stevning den 29. november 2022 med krav om prisavslag for de anførte feil og mangler ved eiendommen.

De saksøkte tok til motmæle i tilsvar av 13. desember 2022. I tilsvaret ble det erkjent at det var gitt manglende opplysninger knyttet etablering av en grunnvannspumpe i kjelleren og at dette kunne ha virket inn på eiendommens verdi. Saksøkte erkjente ansvar for utskifting av loftsvindu. Det ble videre erkjent at det var tilbakeholdt opplysninger om terrassens fundamentering. Det ble lagt ned påstand om at de saksøkte dømmes til å betale et prisavslag fastsatt etter rettens skjønn.

Hovedforhandling ble gjennomført den 20. og 21. juni 2023. Det ble foretatt befarung av eiendommen. Retten mottok forklaring fra partene, tre vitner, og det ble foretatt slik dokumentasjon som framgår av rettsboken.

Saksøkerne har i hovedsak anført:

Det er anført at det foreligger følgende mangler ved eiendommen:

- Feil på oppbygning av drenering/vannpumpe i kjelleren
- Vindu spikret fast med planke
- Mangler ved rekkverk på balkong
- Mangelfull fundamentering av tilbygg/terasse

Manglene forankres i avhendingsloven § 3-2 (1), som bestemmer at eiendommen har en mangel dersom den ikke er samsvar med det kjøperen kunne forvente.

Subsidiært er det anført at selger har holdt tilbake informasjon om disse forholdene – og at det derfor også foreligger opplysningssvikt etter avhendingsloven § 3-7.

Det er krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene til disse manglene, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Kostnadene til å utbedre manglene er beregnet til kr 294 306,- etter følgende oppsett:

- Utbedring drenering etter tilbud utgjør 225 975 kroner
- Utskifting vindu etter tilbud utgjør 16 131 kroner
- Utbedring rekkverk anslått til 15 000 kroner
- Manglende fundamentering terrasse 37 200 kroner

Under hovedforhandlingen ble det fremlagt nytt tilbud for utbedring av drenering til 432 106 kroner. Det er anført at dette er faktiske kostnad med utbedring som retten skal legge til grunn men det anerkjennes at retten må gjøre et fradrag knyttet til standardheving og at kravet således er innenfor det prisavslaget som er anført i sluttinnlegget.

Videre kreves det erstatning for kostander til sakkyndig bistand og juridisk bistand fram til arbeid med stevning er påbegynt, jf. avhendingsloven § 4-14. Det er i tilsvaret erkjent mangler og saksøkerne har krav på dekning av kostnader til takstmann og advokat under kontrollansvaret. Kostnadene ble justert under hovedforhandlingen og beløper seg til 64 968,50 kroner. Disse er fordelt med 16 500 kroner til takstmann og 48 468,50 kroner til advokat.

Det kreves i tillegg erstatning for manglende oppfyllelse av avtale mellom kjøper og selger om at punktert vindu i loftstue skulle skiftes av selger. Det ble avtalt ved overtakelse at dette skulle skiftes ut av selger innen 1. juni 2022, og det ble tilbakeholdt 5 000 kroner som sikkerhet for selgers gjennomføring av avtalen. Kravet er rettet mot selgerne og ikke mot Anticimex. Vinduet er ikke skiftet og saksøkerne krever betaling i tråd med avtalen for kostnader med innkjøp av nytt vindu samt arbeidspenger for utskifting som etter innhentet tilbud utgjør 38 246 kroner.

Saksøkte har under hovedforhandlingen fremsatt nye anførsler om er en utvidelse av påstandsgrunnlaget. Dette gjelder anførsel om at det ved utmåling av erstatning for bistand frem til stevning ikke kan kreves erstatning for den del som saksøkerne har fått dekket under rettskjøpsforsikringen. Videre er det en ny anførsel om at saksøkerne var kjent med grunnvannspumpa i boligen og at dette således ikke er tilbakeholdte opplysninger om denne og heller ingen mangel.

Anførselene er fremsatt etter sluttinnleggsfrist og avsluttet saksforberedelse, og disse skal prekluderes, jf. tvisteloven § 9-16.

Saksøkerne har lagt ned slik **påstand**:

1. Anticimex Forsikring AB NUF, Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen, dømmes - *in solidum* – til å betale Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo kr 294 306 i prisavslag med tillegg av forsinkelsesrenter fra 24. oktober 2022 til betaling skjer

2. Anticimex Forsikring AB NUF, Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen, dømmes - *in solidum* – til å betale Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo erstatning på kr 64 968,50 inkl mva i erstatning med tillegg av forsinkelsesrenter fra 18. februar 2023 til betaling skjer.

3. Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen, dømmes - *in solidum* – til å betale Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo kr 38 246 i prisavslag med tillegg av forsinkelsesrenter fra 24. oktober 2022 til betaling skjer

4. Anticimex Forsikring NUF, Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen, dømmes - *in solidum* – til å betale å erstatte Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo sakens omkostninger

Saksøkte har i hovedsak anført:

Saken gjelder salg av fast eiendom til forbruker. Avtalen er regulert av avhendingsloven med endringer som trådte i kraft 01.01.2022. Hvorvidt det foreligger rettslige mangler er regulert i avhl. §§ 3-7 og 3-2 (1).

I korrigeret sluttinnlegg er det erkjent at det er tilbakeholdt opplysninger om at det er en grunnvannspumpe i kjelleren. Den tilbakeholdte opplysningen kan ha virket inn på eiendommens verdi jf. avhl. § 4-12 (1). Det bes om at retten utmåler prisavslag ved skjønn.

Under hovedforhandlingen ble det anført at saksøkerne fikk påvist grunnvannspumpen på visning forut for kjøpet og at dette således ikke utgjør en mangel.

Det er bestridt at vindu spikret fast med planke utgjør en mangel. Vinduene er etter dette godt innenfor intervallet hvor behov for påkostninger eller utskiftning er påregnelig.

Tatt i betraktning boligens og bygningsdelens alder vurderes dette som innenfor det spennet av tekniske «avvik» som er påregnelig. En utbedring synes helt unødvendig, men vil i alle tilfelle vil det ikke være noe ut over den kostnaden en i alle tilfelle måtte vurdere som påregnelig når som helst tatt i betraktning bygningsdelens alder.

Forholdet er etter dette ikke egnet til å virke inn på avtalen. Heller ikke vil dette medføre at eiendommen ikke er i samsvar med det saksøker med rimelighet kunne forvente.

Det er bestridt at det er mangler ved rekkverket på balkongen. Det vises til bygningsdelens tilstandsgrad sammenholdt med at utgangspunktet for vurderingen av eldre boliger og bygningsdeler i alle tilfeller ikke er perfekt stand. Sett opp mot avvikets type og betydning er dette helt bagatellmessig og godt innenfor den aksepterte variasjonen i løsninger. Forholdet er etter dette ikke egnet til å virke inn på avtalen. Heller ikke vil dette medføre at eiendommen ikke er i samsvar med det saksøker med rimelighet kunne forvente.

Det erkjennes at det er mangelfull fundamentering av tilbygg/terrasse. I sluttinnlegg er det anført at det er tilbakeholdte opplysninger mens det under hovedforhandling ble anført at det fundamenteringen ikke samsvarte med det en kjøper måtte kunne forvente, jf. avhendingsl. § 3-2. Det er saksøkt en engasjerte takstmann som har prissatt utbedringen til 37 200 kroner. Retten må ta stilling til en reduksjon i prisavslag hensyntatt alminnelig standardheving.

Prisavslaget skal utmåles forholdsvis til verdiminuset mangelen har hatt for eiendommen, jf. avhl. § 4-12 (1).

I henhold til avhl. § 4-14 har kjøper krav på erstatning for direkte tap som følge av mangler. Siden det er erkjent ansvar etter § 3-7 vil kontrollansvarsregelen være oppfylt. Pådratte kostnader knyttet til det forholdet som er relatert til dette vil da kunne være dekningsmessige. Det anføres at dette kun gjelder dokumenterbare økonomiske tap. Der tredjemann dekker utgiften er ikke vilkåret om økonomisk tap oppfylt.

For det punkterte vinduet i loftstuen bestrides ansvar. Selgerne har akseptert at de skal levere et nytt loftsvindu men de må få oppgitt korrekt mål for bestilling. Dette har kjøperne ikke bidratt til og vinduet er derfor ikke bestilt. Kjøperne har ikke krav på dekning av kostnader til utskifting. Det var ved overtakelsen avtalt at selgerne skulle forestå utskifting innen den 1. juni 2022. Det ble tilbakeholdt 5 000 kroner ved overtakelse. Det følger videre av overtakelsesprotokollen at dersom selger ikke skiftet vinduet kunne kjøper få overført det tilbakeholdte beløp og selv få skiftet vinduet.

Endringer i påstandsgrunnlaget skal ikke prekluderes.

Saksøkte har lagt ned slik **påstand**:

1. Anticimex Forsikring AB NUF og Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen dømmes til å betale et beløp fastsatt etter rettens skjønn.
2. Anticimex Forsikring AB NUF og Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen dømmes til å betale et beløp fastsatt etter rettens skjønn
3. Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen frifinnes.
4. Anticimex Forsikring AB NUF og Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen tilkjennes sakens kostnader.

Retten vurdering

Retten har valgt å behandle de reklamerte forhold hver for seg. Innledningsvis vil retten knytte noe generelle kommentarer til mangelsgrunnlagene. Saksøkerne har anført mangler ved boligen:

- Feil på oppbygning av drenering/vannpumpe i kjelleren
- Vindu spikret fast med planke
- Mangler ved rekkverk balkong
- Mangelfull fundamentering av tilbygg/terasse

I tillegg er det krevd betaling idet selgerne ikke har skiftet loftsvindu slik dette er omtalt i overtakelsesprotokollen.

Det følger av kjøpsavtalen mellom partene at eiendommen dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Og videre har eiendommen også mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7.

Saksøkerne har anført at det foreligger mangler etter avhendingsloven § 3-2 (1) og § 3-7. Avhendingsloven kapittel 3 ble endret ved lov av 2019 og trådte i kraft 1. januar 2022. Det er enighet om at denne sak skal avgjøres etter nye regler i avhendingsloven.

Avhendingsloven § 3-1 (1) lyder:

«Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen.»

Avhendingsloven § 3-2 (1) lyder etter lovendring:

«Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.»

I forarbeidene til ny lov § 3-2 i prop. 44 L (2018-2019) «Endringer i avhendingslova» uttales det:

«Det dreier seg om en lovfesting av det såkalte abstrakte mangelsbegrepet anvendt på salg av boliger, se punkt 9.2 om bakgrunnen for dette. Bestemmelsen er pedagogisk begrunnet og er ment å videreføre gjeldende rett slik denne kommer til uttrykk i rettspraksis.

Det følger av første ledd at eiendommen har en mangel hvis den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. I formuleringen «det kjøparen kunne forvente», ligger det et normativt element: Det avgjørende er ikke hva kjøperen faktisk forventet, men hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Med andre ord beskytter bestemmelsen bare kjøperens berettigede forventninger. Ved vurderingen må det i utgangspunktet ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Er kjøperen påviselig særlig kyndig, for eksempel fordi vedkommende er håndverker, må imidlertid det kunne tas i betraktning.

Det abstrakte mangelsbegrepet i første ledd legger opp til en konkret helhetsvurdering. Formuleringen «mellom anna» gjør det klart at momentene som er nevnt, ikke utgjør noen uttømmende opplisting av relevante momenter. Et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen til og med måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, se mer generelt om dette i punkt 9.2. Som angitt i bestemmelsen vil eiendommens «alder» gjennomgående være et viktig moment i vurderingen. Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Motsatt vil det at boligen er ny, regelmessig medføre at kjøperen kan stille nokså høye krav. Momentet om eiendommens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet «synlege tilstand». Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle

bygninger, uavhengig av vedlikehold. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen.»

Til § 3-7 uttales det prop. 44 L (2018-2019):

«Endringen i første punktum er utelukkende av språklig og pedagogisk art.»

Retten legger til grunn at det ikke er ment noen realitetsendring med ny ordlyd i § 3-7 og rettspraksis etter avhendingsloven § 3-7 forut for lovendringen har fortsatt relevans.

De saksøkte har tegnet eierskifteforsikring og retten viser til «Bukkebo-dommen» HR-2002-716 s. 9 som fortsatt gjeldende rett:

«Jeg nevner at det at selgeren hadde tegnet eierskifteforsikring, etter min mening ikke har betydning for hva som skal anses som en mangel, jf. blant annet Krüger: Norsk kjøpsrett, 4. utgave side 249.»

Retten vil etter dette behandle de ulike mangelsanførlene hver for seg.

Dreneringen/vannpumpen:

Retten finner at boligens samlede fuktsikring er dekkende beskrevet i rapporten fra taksting. Haugen som gjengis:

«Drenering til en bolig er hele summen av systemet for fuktsikring. I dette tilfellet blir det terreng ved grunnmur, vortepapp, drenerende masser ved grunnmur, drensledninger og vannpumpesikkerheten. Boligen har vannpumpe i brønn lavere enn gulvet i kjelleren. Vannpumpen har til hensikt å pumpe vannet opp til avløpsledning som er tilknyttet boligen. I tillegg er det montert et EPS-fuktsikrings-system i grunnmuren like over fundamentet som er synlig fra innside i kjelleren. Fra innsiden er det ikke mulig å se hvor det er montert drenering på utsiden av muren.»

Retten legger til grunn at det ikke er en vanlig løsning i boliger hvor fuktsikringen er avhengig av en elektrisk grunnvannpumpe. Taksting. Skjærstein forklarte for retten at han for egen del aldri hadde sett en slik løsning brukt som del av boligens dreneringssystem/fuktsikring. Han forklarte at mest sannsynlig årsak er at utvendig drenering/drensledning ikke er etablert dypt nok, og at det derfor er behov for pumpe til å lede vekk grunnvann som samles i en pumpekum. Denne er ledet inn på boligens kloakkrør som er etablert høyere enn boligens laveste gulv. Påkobling fra pumpe til avløpsrør og plasseringen av avløpsrørene var de sakkyndige enige om.

Saksøkerne fikk en lekkasje/oversvømmelse med store vannmengder i kjelleren kort tid etter at de overtok boligen. Det er ikke ført bevis for at selgerne eller tidligere eiere har opplevd tilsvarende oversvømmelser. Retten finner like fullt at det ikke er tvilsomt at kjelleren bærer preg av at det tidligere har vært fuktproblematikk. Retten viser til anmerkninger i tilstandsrapporten og salgsoppgaven om utskillingsprodukter (salter, korreksjon, etc.) som indikerer fuktighet som vurderes sannsynlig å ha sin årsak i svekket drens-system.

Det er en elektrisk pumpe og medfører at eier av bolig vil måtte følge med og eventuelt ha et varslings-system eller kontroll av anlegget ved fravær. Dersom pumpen stanser, ved strømbrytning eller driftsfeil, vil en stå i fare for ny oversvømmelse.

Retten finner at løsningen som er valgt er opplysninger en kjøper må regne med å få ved kjøp av boligen. Det er ikke tvilsomt at selgerne var godt kjent med grunnvannspumpa.

Løsningen med vannpumpe er ikke omtalt noe sted i salgsmaterialet kjøperne mottok i forkant av handelen.

Kjøperne har fastholdt i hele prosessen at de var ukjent med denne forut for overtakelse. Selgerne opplyste derimot i epost av 6. mai 2022 at kjøperne så pumpen på befaring. Dette ble fastholdt under saksøktets partsforklaring i retten.

Saksøktets prosessfullmektig har i tilsvaret anført at forholdet utgjør en mangel etter avhendingslova § 3-7 for tilbakeholdte opplysninger som har virket inn på avtalen. Dette standpunktet ble gjentatt i planmøte og senere i sluttinnlegg og korrigeret sluttinnlegg.

Under hovedforhandlingen ble det, slik retten ser det, første gang anført at saksøkerne hadde kjennskap til grunnvannspumpen og at denne kunnskap medfører at forholdet ikke er en mangel etter avhendingslova.

Retten legger til grunn at den nye anførsel er en utvidelse av påstandsgrunnlaget slik saken har vært presentert fra saksøkte.

Tvisteloven § 9-16 lyder:

«Etter avsluttet saksforberedelse kan en part ikke mot motpartens protest sette fram nye krav, utvide påstanden til et framsatt krav, sette fram et nytt påstandsgrunnlag eller tilby nye bevis med mindre det skjer før hovedforhandlingen og er foranlediget av motpartens sluttinnlegg, eller retten tillater det. Slik tillatelse skal gis når

a) parten ikke kan bebreides at endringen ikke er foretatt tidligere, og det vil være urimelig å nekte endringen,

b) motparten har tilstrekkelig grunnlag for, uten utsettelse, å ivareta sine interesser etter endringen, eller

c) nektelse vil kunne påføre parten et urimelig tap.»

Saksøkerne har protestert mot endringen i påstandsgrunnlaget.

Det er uttalt i NOU 2001:32 «Rett på sak Lov om tvisteløsning «(Tvisteloven) s. 704 om rettens forhold til partenes prosesshandlinger:

«I kravet til påberopelse ligger som hovedregel at partene må ha fremhevet vedkommende forhold som begrunnelse for sitt standpunkt. Det som etter rettspraksis synes å være avgjørende, er om de faktiske omstendigheter retten legger til grunn for avgjørelsen i hovedsak ligger innenfor det faktum partene har påberopt. Så lenge kravet til kontradiksjon er ivarettatt, vil retten derfor også i en viss utstrekning kunne bygge på faktiske forhold som ikke har vært særlig fremhevet av partene.»

Videre er det i NOU 2001:32 side 760 uttalt til § 9-16:

«Det vil ofte måtte bero på et skjønn om det skal gis tillatelse til endring. Hovedelementer i et slikt skjønn vil regulært være konsekvensene for partene og i hvilken grad den parten som søker å foreta endringen kan bebreides for at den ikke er foretatt tidligere.»

Retten finner at saksøkte er å bebreide for at anførselen ikke er fremmet tidligere idet selgerne allerede i epost i mai 2022 anførte at kjøperne hadde kunnskap om vannpumpen. Idet saksøkte deretter inntok standpunktet om at saksøkerne ikke hadde slik kunnskap i saksforberedelsen har det ikke gitt saksøkerne noen foranledning til å forberede og tilby bevis knyttet til de nye anførselene. En nektelse av å endre påstandsgrunnlaget vil, hensett til omfanget av et prisavslag, ikke påføre de saksøkte et urimelig tap.

Retten er etter dette kommet til at det nye påstandsgrunnlaget fra saksøkte om at det ikke er gitt manglende opplysninger idet kjøperne hadde kjennskap til grunnvannspumpen skal prekluderes.

Retten legger etter dette til grunn at det ikke er gitt opplysninger til saksøkerne om grunnvannspumpen som del av boligens fuktsikring.

De manglende opplysningene utgjør en mangel, jf. avhendingslova § 3-7. Kjøperne har etter dette krav på et prisavslag etter avhendingslova § 4-12.

Sett grunnvannspumpen borte må en legge til grunn at en kjøper hadde forventning om en ordinær utvendig drenering rundt boligen med overvannsledning som leder vann til kommunalteknisk anlegg.

Saksøkerne har innhentet to tilbud fra Kvalro Maskin for etablering av ny drenering rundt boligen og med to ulike løsninger for å koble overvannsrør til kommunalt VA-anlegg.

Det første tilbudet er datert 27. juni 2022 og beregnet til 225 975 kroner. Dette forutsetter påkobling kommunalteknisk anlegg i Karl Halls veg. Under hovedforhandlingen ble det fremlagt et nytt tilbud beregnet til 432 106 kroner med en påkobling til kommunalteknisk anlegg i drenskum vest for boligen ved Romsaa Arena. Det er et lengere strekke til denne drenskummen enn ved etablering i Karl Halls veg. Videre er det lagt til grunn høyere enhetspriser i det siste tilbudet.

Ved utmåling av prisavslag finner retten det riktig å ta utgangspunkt i utbedringskostnad for å rette feilen. Det er ikke ført beviser for fastsetting av et forholdsmessig prisavslag.

Tilbudet som er fremlagt innebærer en ny drenering etablert i tråd med Sintef Byggforsk anbefalinger hvor dreneringsrør senkes til 20 cm under laveste gulv.

Retten finner, basert på en konkret bevisvurdering, at det ikke skal tilkjennes prisavslag for utbedring av selve dreneringen rundt boligen. Saksøkerne hadde etter rettens vurdering ingen forventning om annet enn at de måtte bekoste ny drenering.

I salgsmaterialet som er fremlagt er det gitt klare indikasjoner på mulig svikt i dreneringen.

I tilstandsrapporten er dette beskrevet slik:

«Drenering er nedgravd og skjult, men er vurdert å være fra bygningens opprinnelige byggeår. Alder samt symptomer på utilsiktet fuktighet tilsier at forventet gjenværende brukstid er kort/utløpt»

Retten finner at saksøkerne overtok den fulle risiko for dreneringen sett hen til boligens alder og opplysninger om tilstand. Dreneringen er anlagt fra byggeår og er således 40 år. Det er vist til alminnelige levetidsbetraktninger hvor det er angitt en teknisk levetid for en drenering på 20 til 60 år. Det finnes flere rettsavgjørelser som angir at det ikke tilkjennes prisavslag ved dreneringssvikt etter 40 år. Retten viser til LB-2017-89636 (30 år gammel drenering), LH-2013-51017 (31 år gammel drenering), LB-2002-2262 (40 år gammel drenering). Retten vurderer de samme betraktninger om opplyst tilstand og forventet levetid likt også etter lovendringene, jf. uttalelsene i prop. 44 L (2018-2019) gjengitt over.

Det foreligger her ingen mangel som kan gi grunnlag for et prisavslag knyttet til dreneringen rundt boligen. I denne vurdering har det ikke betydning om dreneringene opprinnelig er lagt for høyt eller om behov for utskifting skyldes alminnelig slit og elde, se LB-2017-89636 og LH-2013-51017.

Retten finner imidlertid at det skal utmåles et prisavslag for kostnader til å etablere overvannsledning for å lede vann fra dreneringen til kommunalteknisk anlegg. Denne må etableres på et lavere nivå enn dagens løsning hvor drenering er påkoblet til kloakkrørene.

Ved vurdering av utbedringskostnader som kan kreves dekket er selger bare ansvarlig for forsvarlige utbedringskostnader. I kommentarutgave til Avhendingslova av Benestad, Anderssen er det uttalt på side 283:

«Kjøper har tvilsrisikoen med hensyn til hva som er nødvendig og forsvarlig utbedring, se for eksempel Borgarting lagmannsrettsdom av 25. september 2006 (LB-2005-079059) (vinterhagen). ...Er det mulig å utbedre manglene på flere måter, må kjøper avfinne seg med den rimeligste løsning som gir en akseptabel utbedring, jf. Gulating lagmannsretts dom av 24. oktober 2006 (LG-2006-014565).

Saksøkerne har lagt frem to ulike alternativer for etablering av overvannsledning til kommunal kum, den ene har en strekke på ca. 40 meter i Karl Halls veg og den andre en strekke på ca. 66 meter til kum ved Romsaa Arena.

I det første tilbudet er pris angitt til ca 60 000 kroner inklusive mva, og i det andre tilbudet ca 120 000 kroner inklusive mva. Det var en begrenset bevisføring knyttet til pristilbudene. Taksting. Skjærstein pekte på at det var dyrere pr. løpemeter å gå i kommunal veg, og det ble også vist til alminnelig prisstigning siden det første tilbudet forelå.

Basert på bevisførselen finner retten at den rimeligste løsning som vil kunne gi et fullgodt resultat vil være etablering av ny overvannsledning til kum i Karl Halls veg. Retten legger videre til grunn at tilbudet fra Kvadro justeres opp hensyntatt prisstigning og uforutsette kostnader, og at pris for etablering av overvannsrør til offentlig drenskum utgjør om lag 75 000 kroner, en økning på 25 % fra opprinnelig tilbud.

De sakkyndige anslo levetid på overvannsrør til omlag 100 år. Retten finner at det skal gjøres et fradrag hensyntatt økt levetid. Prisavslaget settes skjønnsmessig til 60 000 kroner.

Saksøkerne har krav på prisavslag på 60 000 kroner.

Vindu spikret fast med planke:

Saksøkers anførsel er at ett vindu er spikret fast med en planke og kan derfor ikke åpnes. Det er anført at dette utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-2 (1) og 3-7.

Retten finner at dette ikke utgjør en mangel ved eiendommen som kjøper kan kreve prisavslag for.

Retten legger til grunn at selger var kjent med forholdet som var synlig ved befarings. Vinduet er på en vertikal rekke av tre vinduer. Retten bemerker at vinduene i boligen er opplyst å være fra byggeåret og er om lag 40 år gamle. Det er opplyst at vinduer har en forventet levetid på ca 35 år. Vinduene var gitt et tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten. Retten finner etter dette at kjøperne uansett måtte påregne utskifting av vinduer, og anførselen om manglende opplysninger om et fastspikret vindu har ikke virket inn på avtalen.

Dette er i samsvar med det kjøper kunne forvente hensyntatt boligens og vinduets alder, jf. avhendingsloven § 3-2 (1). Det er ikke gitt manglende opplysninger som omfattes av avhendingslova § 3-7.

Retten finner at forholdet ikke utgjør en rettslig mangel.

Mangler ved rekkverk balkong:

Anførselen knytter seg dels til at det var montert to luker på rekkverket som ikke var låst av. Disse var etablert for å lette snømåking fra balkong. Dernest er det anført at gelenderet ikke er tilstrekkelig avstivet slik at det gav etter ved belastning. Det er anført at dette utgjør en mangel etter avhendingsloven §§ 3-2 (1) og 3-7. Det er anført en utbedringskost på 15 000 kroner.

Retten finner at dette ikke utgjør en mangel ved eiendommen som kjøper kan kreve prisavslag for. Lukene på rekkverket var synlige forhold og er nå avlåst med to skruer. Dette er utført av kjøper.

På befaring forsøkte kjøper å påvise at rekkverket var løst ved riste i dette. Retten kunne ikke se at så var tilfelle.

Retten finner ikke bevist at rekkverket var tilstrekkelig avstivet hensyntatt at det er et 40 år gammelt. Retten viser også til uttalelsene fra takstingeniør Haugen som i sin rapport skrev:

«I tillegg opplyser eier at rekkverket mot vest er løst og gir etter ved belastning. Når dette skulle demonstreres var det lite bevegelse. Eier sa at dette var overaskende da han tidligere hadde kunne flytte dette mye mer.

Ut fra det som vi fikk demonstrert mener vi at rekkverket er normalt mht. stivhet. Her må det påvises hva som er feil hvis eier fortsatt skal reklamere.»

Retten finner etter dette at rekkverket fremstår i samsvar med det kjøper kunne forvente hensyntatt gelenderets alder, jf. avhendingsloven § 3-2 (1). Det er ikke gitt manglende opplysninger som omfattes av avhendingslova § 3-7.

Retten finner at forholdet ikke utgjør en rettslig mangel.

Manglende fundamentering av tilbygg/terrasse:

Partene er enige om, og retten legger til grunn, at forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven at fundamentering under terrasse til inngangspartiet er underdimensjonert. Retten finner ikke holdepunkter om at selgerne hadde kunnskap om hvordan terrassen var fundamentert men finner at det ikke er i samsvar med kjøpernes forventninger, jf. avhendingslova § 3-2 (1).

Kjøperne har etter dette krav på et prisavslag etter avhendingslova § 4-12 som lyder:

«(1) Har eiedomen ein mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

(2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.»

Det er ikke ført beviser for fastsetting av et forholdsmessig prisavslag etter første ledd. Saksøkte har innhentet pris på utbedring av fundamenteringen som beløper seg til 37 200 kroner.

Retten legger utbedringskost til grunn. Retten finner at det skal gjøres et fradrag hensyntatt økt levetid. Prisavslaget settes skjønnsmessig til 30 000 kroner.

Saksøkerne har krav på prisavslag på 30 000 kroner.

Krav om erstatning for kostander til sakkyndig og juridisk bistand, jf. avhendingsl. § 4-14:

Saksøkerne har krevd erstatning for kostnader knyttet til sakkyndig og juridisk bistand frem til utarbeidelse av stevning i saken, jf. avhendingslova § 4-14.

Saksøkte har erkjent at saksøker har krav på erstatning for sitt direkte tap knyttet til de forhold hvor det er erkjent ansvar.

Retten legger til grunn at slike utgifter til sakkyndig og advokat er å regne som direkte tap. Det er for øvrig også grunnlag for å anføre kostander til sakkyndig som i dette tilfelle som del av et prisavslagskrav, se LH-2020-029482. Det er ikke anført i vår sak.

Saksøker har krevd erstatning for utgifter til takstmann med 16 500 kroner og juridisk bistand med 48 468,50 kroner – til sammen 64 968,50 kroner.

Saksøkte har bestridt tapets størrelse og har anført at det kun er saksøkers egne utlegg som kan kreves dekket og det må gjøres fradrag for rettshjelpsdekning de har mottatt fra forsikringssselskapet da dette ikke er et tap på saksøkers hånd.

Saksøkerne har anført at anførselen fra saksøkte er en utvidelse av påstandsgrunnlaget da det tidligere ikke har vært anført i saksforberedelsen at det skal gjøres et fradrag i utmålingen. Anførselen skal derfor prekluderes.

Retten er uenig i dette og viser til sluttinnlegget fra saksøkte hvor det fremgår:

«Det anføres at dette kun gjelder dokumenterbare økonomiske tap. Der tredjemann dekker utgiften er ikke vilkåret om økonomisk tap oppfylt.»

Anførselen om at dekning under rettshjelpsforsikring skal medtas ved beregning av tap ligger klart innenfor påstandsgrunnlaget. Retten bemerker at uavhengig av dette er det saksøkerne som skal dokumentere sitt økonomiske tap, og har uansett ikke krav på erstatning utover sitt påviste tap.

Saksøkerne har bekreftet at de har mottatt rettshjelpsdekning på boligforsikringen, men kunne ikke redegjøre for omfanget av denne. Det er ikke fremlagt bevis for at de skal fremføre noe krav på vegne av eget forsikringssselskap.

Retten finner etter dette det ikke bevist at saksøkerne har hatt større kostnader til sakkyndige enn egenandel ved rettshjelpsforsikring. De kan ikke kreve ytterligere dekket, se LH-2020-029482.

Vilkårene for forsikringsdekning er ikke fremlagt og retten legger etter dette til grunn at de har hatt utlegg tilsvarende 4 000 kroner med tillegg av 20 % av overskytende. Samlet erstatning settes til 4 000 kroner + 20 % av 60 968,50 kroner = 16 194 kroner.

Teigen og Bernardo har krav på erstatning for utlegg til sakkyndige med 16 194 kroner.

Krav om erstatning for utskifting av loftsvindu:

Kravet er knyttet til utskifting av en punktert vindu på loftet i bygget. Forholdet ble tatt opp allerede på overtakelsen av boligen, og i overtakelsesprotokollen var det gjort slik anmerkning:

«Kjøper og selger er enige om tilbakehold: 5000, Som sikkerhet for at vindu loftstue mot sør skiftes av selger innen 1. juni 2022. I motsatt fall kan kjøper kreve overført beløpet og selv få skiftet vinduet.»

Partene har begge vært enige om at det blei avtalt at vinduet skulle skiftes av selger. De hadde også kjøpt inn et vindu til formålet. Det har senere vist seg at vinduet som var anskaffet var for stort og det er nødvendig å få levert et nytt vindu.

Saksøkerne har fastholdt at saksøkte er ansvarlig for å anskaffe og sette inn nytt vindu og det er innhentet et tilbud fra Glassmester Eriksen på 38 246 kroner for nytt vindu med arbeidspenger for innsetting. Kravet er rettet direkte mot Berg og Johansen idet eierskiftetforsikringen ikke kommer til anvendelse på denne avtalen.

Saksøkte har erkjent at de er ansvarlig for å kjøpe nytt vindu. De har anført at de ikke er ansvarlig utover dekking av nytt vindu samt at saksøkerne har krav på å få utebalt det tilbakeholdte beløp på 5 000 kroner. De har bedt om å få nøyaktige mål på vinduet fra saksøkerne. Dette er ikke etterkommet av saksøkerne og det er derfor ikke bestilt et nytt vindu.

Retten finner at spørsmålet må avgjøres basert på alminnelig avtaletolking.

Saksøkte skulle sette inn et nytt vindu og retten legger til grunn at de er forpliktet til å levere alle materialer knyttet til dette. I tilbudet som er fremlagt utgjør materialkostnader til vindu, fug og dytt, lister/foring og materiell til sammen 15 493,75 kroner inkl. mva.

De saksøkte kan ikke høres med at de ikke har fått mål på vinduet fra saksøkerne og derfor ikke har kunne bestille vinduet. Retten viser til at de saksøkte selv bestilte et vindu som senere viste seg å ikke passe og er da ansvarlige for at det bestilles vindu med riktig størrelse. Det har gått ett år og fire måneder siden overlevering av huset og de har hatt rikelig med tid til enten selv foreta nye mål eller rekvirere andre til å gjøre det. Retten finner at saksøkerne må ha krav på erstatning for disse kostandene slik at de selv får bestilt et nytt vindu. Krav til skyldansvar, økonomisk tap og adekvatårsakssammenheng mellom ansvar og tap er oppfylt.

Kostnadene settes i tråd med tilbudet til 15 493,75 inklusive merverdiavgift.

Retten finner videre at avtalen gjengitt i overtakelsesprotokollen må forstås slik at de saksøkte hadde en frist til 1. juni 2022 med å sette inn vindu. Når dette ikke er gjort følger det av avtalen at saksøkerne har krav på å få utbetalt det tilbakeholdte beløp og må selv forestå utskifting av vinduet. Det er avtalt tilbakeholdt 5 000 kroner på konto hos megler som saksøkerne har krav på. Dette skal imidlertid ikke betales av selger i denne avgjørelsen, men må utbetales fra meglers konto.

Retten finner etter dette at Teigen og Bernardo har krav på 15 493,75 kroner i erstatning fra Berg og Johansen.

Samlet krav og frist for beregning av forsinkelsesrenter:

Retten er etter dette kommet til at saksøkerne har krav på 90 000 kroner i prisavslag, 16 194 kroner i erstatning for bistand sakkyndige og 15 493,75 kroner i erstatning for nytt vindu – tilsammen 121 687,75 kroner.

Retten viser til at det er foretatt et skjønnsmessig fradrag ved utmåling av prisavslag for alminnelig standardheving knyttet til drenering og vannpumpe som langt overstiger 10 000 kroner. Det skal da ikke foretas ytterligere reduksjon i utmålingen etter den nye bestemmelsen i avhendingsloven § 3-1 (4).

Retten finner at påkrav fra saksøkerne er for prisavslag og erstatning for vindu ble gjort i brev av 24. oktober 2022, og forsinkelsesrenter løper da fra 24. november 2022, jf. lov om forsinkelsesrenter § 2 første ledd jf. avhendingsl. § 7-3.

Påkrav for erstatningskravet knyttet til kostnader til sakkyndig bistand ble gjort i prosesskrift av 18. januar 2023, og forsinkelsesrenter løper da fra 18. februar 2023.

Saksomkostninger:

Saksøkerne har i sine påstander krevd 294 306 kroner i prisavslag for mangler, 64 968,50 kroner i erstatning samt prisavslag for innsetting av nytt vindu med 38 246 kroner – til sammen 397 520,50 kroner.

De saksøkte har lagt ned påstand om at det tilkjennes prisavslag og erstatning fastsatt etter rettens skjønn. Resultatet i saken er da innenfor saksøktes påstand. I tilsvaret ble det tilbydd 100 000 kroner til saksøkerne. De saksøkte har under saksforberedelsen erkjent de to mangelsanførsler det er utmålt prisavslag for, og de har erkjent erstatningsansvar og ansvar for å levere et nytt vindu. Til den siste posten har de anført at de skal levere et nytt vindu men retten er kommet til at de erstatter kostnad med nytt vindu til saksøkerne. Denne forskjell hvor de får penger for å kjøpe nytt vindu fremfor å få et nytt vindu får ikke betydning for sakskostnadene.

Saksøkerne tilkjennes nå ved dom 121 687,75 kroner.

Retten finner etter dette at de saksøkte har fått medhold i det vesentlige og må anses å ha vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2 (2). De saksøkte har som hovedregel krav på dekning av sine nødvendige saksomkostninger, jf. tvisteloven § 20-2 (1) jf. § 20-5 (1).

Det er inngitt en omkostningsoppgave fra de saksøkte på 288 489 kroner, hvorav advokatsalær utgjør 240 156 kroner inkl. merverdiavgift for til sammen 66,25 timer. Det er krevd timepris på 2 900 kroner eks. mva.

Til sammenligning har advokat Haagensen krevd på vegne av saksøkerne et advokatsalær på 131 815,50 kroner inkl. merverdiavgift for til sammen 49,25 timer. Det er krevd en timepris på 2 200 kroner eks. mva.

Retten finner ikke at omkostningsoppgaven fra de saksøkte er spesielt høy sett hen til sakens tema og omfang. Retten har sett hen til antall timer og timepris som er krevd. Oppgaven legges til grunn som nødvendige kostnader.

Saksøkerne har anført at de saksøkte er å bebreide for at det kom til sak ved at de frem til stevning ble inngitt avviste ethvert krav, og allerede i tilsvaret erkjente ansvar for enkelte poster. Det er videre anført at dette skal ha betydning for saksomkostningsavgjørelsen, jf. tvisteloven § 20-2 (3) bokstav b.

Retten viser til at saksøkte i tilsvaret erkjente mangelsansvar knyttet til drenering/vannpumpe og manglende fundamentering, og tilbydde 100 000 kroner som oppgjør i saken. Tilbudet ble som nevnt over avslått av saksøkerne.

Under hovedforhandling ble det opplyst fra partene at det var fremsatt tilbud på hhv 220 000 kroner fra saksøkerne og 175 000 kroner fra de saksøkte. Partene kom ikke til enighet om et forlik. Saksøkerne avslo derfor et tilbud langt over det retten finner de har krav på.

Det er da slik retten ser det ikke holdepunkter for at saken hadde blitt løst om saksøkte forut for stevningen hadde erkjent ansvar og at tilbudet fra saksøkerne hadde kommet tidligere da slike ble avslått senere. De er derfor heller ikke å bebreide for at det kom til sak. Endringen i standpunktet de inntok i tilsvaret får ikke betydning for omkostningsavgjørelsen.

Retten har vurdert men finner ikke at de øvrige unntaksbestemmelsen i tvisteloven § 20- (3) eller § 20-4 kommer til anvendelse. Retten har ikke funnet saken tvilsom.

Til sammen tilkjennes de saksøkte saksomkostninger med 288 489 kroner.

Dommen er avsagt innen lovens frist.

DOMSSLUTNING

1. Anticimex Forsikring AB NUF, Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen, dømmes - *in solidum* – til å betale Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo 90 000 – nittisyvtusentohundre – kroner med tillegg av forsinkelsesrenter fra 24. november 2022 og til betaling skjer.
2. Anticimex Forsikring AB NUF, Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen, dømmes - *in solidum* – til å betale Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo erstatning på kr 16 194 – sekstentusenetthundreognittifire – kroner i erstatning med tillegg av forsinkelsesrenter fra 18. februar 2023 og til betaling skjer.
3. Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen, dømmes - *in solidum* – til å betale Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo kr 15 493,75 – femtentusenfirehundreognittitre 75/100 - kroner med tillegg av forsinkelsesrenter fra 24. november 2022 og til betaling skjer.
4. Marius Teigen og Cristiane Palaretti Bernardo, dømmes - *in solidum* – til å betale Anticimex Forsikring NUF, Øystein Berg og Hanne Kristin Johansen saksomkostninger med 288 489 – tohundreogåttiåttetusenfirehundreogåttini – kroner innen fjorten dager fra forkynnelsen av dommen.

Retten hevet

Knut Rye-Holmboe

Dokument i samsvar med original.

Björg-Inger Østgård

Saksbehandler

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.